

Expertgroep Rijksstraatweg 125 – Duivendrecht

Verslag sessie 1 - Inventarisatie Maandag 26 april

Aanwezig: Hans de Potter, Joost Zeinstra, Frans Smits, Som Toohey, Michiel Bouman, Niek Heering, Ans Quirijnen, Jo Euwe, Joop van den Broeke en Peter van Leeuwen, Roland Mattijsen, Ernest van der Meijde (Wibaut), Eric De Winter (Wibaut), Niels Timmer (heren 5), Jeroen Atteveld (heren 5), Mark van der Heide (stedenbouwkundige), Jolijn Goertz (De Wijde Blik).
Gespreksleider: Jacqueline van de Sande

Dit verslag is bedoeld als samenvatting van hetgeen besproken is tijdens de eerste sessie van de expertgroep.

1. Welkom

Jacqueline van de Sande heet iedereen welkom en geeft aan dat zij de sessies zal begeleiden vanuit een onafhankelijke rol. “Met de bedoeling dat u elkaar verstaat in de brede zin van het woord. Dat betekent ook soms dat je het niet eens bent of wordt, waarbij het wel mijn streven is om het met elkaar eens te worden. Niets is onbespreekbaar, we gaan met een open vizier en een positieve insteek aan de slag.”

Alle deelnemers geven toestemming voor opname ten behoeve van verslaglegging.

2. Kennismaken

Alle deelnemers stellen zich voor.

Joost Zeinstra woont in de Abeelstraat. Hij geeft aan dat ze er prettig wonen en dat ze dat woongenot zoveel mogelijk willen proberen te behouden.

Hans de Potter woont in de Abeelstraat, recht achter het oude schooltje en sluit zich hierbij aan.

Michiel Bouman woont in de Tamarinestraat en wandelt vrijwel dagelijks langs de locatie. Hij zou het eeuwig zonde vinden als het afgebroken wordt en maakt zich zorgen over het parkeren. Toen het nog geen blauwe zone was, was het erg druk, dat is nu opgelost. Maar als de locatie wordt bebouwd, neemt het verkeer weer toe.

Ans Quirijnen, 45 jaar woonachtig in Duivendrecht, vertegenwoordigt de bewoners van Waddenland (16 appartementen) en de Stichting Oud Duivendrecht. Het doel van de stichting is het landelijk en historisch karakter van Duivendrecht te bewaren en het tegengaan van verdere verstedelijking. Ans geeft aan dat Rijksstraatweg 127, 129 en 130

monumenten zijn, waarmee 125 -geen officieel monument- een ensemble vormt.

Jo Euwe, voormalig voorzitter van de Stichting Oud Duivendrecht, vertegenwoordigt de werkgroep Openbare Ruimte. Deze werkgroep probeert op een positieve manier invloed uit te oefenen op alles wat met de inrichting van Duivendrecht te maken heeft, zoals bouwplannen, groen en verkeersveiligheid.

Frans Smits vertegenwoordigt de Rijksstraatweg en de Groep RSW. Frans woont samen met zijn vrouw met veel plezier naast de locatie Rijksstraatweg 125. Frans geeft aan te hopen op een bebouwing die qua bewoners en qua volume en uiterlijk dit stukje Duivendrecht respecteert. Ook hoopt hij dat het groene uitzicht vanuit de tuin en vanuit het schoolplein behouden blijft voor deze buurt.

Peter van Leeuwen is aanwezig namens De Kleine Kerk. De kerk is de naaste buur en heeft in Duivendrecht meer dan een religieuze functie.

Som Toohey woont aan de Rijksstraatweg en kijkt op de locatie van Mattijsen. Hij woont 5 jaar in Duivendrecht. Een van de redenen om hier te gaan wonen is de historische kern en het groen.

Niek Heering is voorzitter van Stichting Vrienden van Duivendrecht, die opkomt voor een groen en kleinschalig Duivendrecht.

Joop van den Broeke is van de Winkeliersvereniging en was eerder betrokken bij Entrada. Hij woont al 50 jaar in Duivendrecht.

Roland Mattijsen is samen met zijn broer eigenaar van de locatie en audiobedrijf AEM en is opgegroeid op de locatie. Hij voelt zich een echte Duivendrechtenaar. De familie is er bijna 70 jaar geleden neergestreken. Het bedrijf is op deze plek uit zijn jasje gegroeid. Ze hebben geen haast, maar op den duur is het tijd voor een ruimere locatie. Roland hoopt dat ze iets moois kunnen achterlaten wat breed wordt gedragen. Zakelijk gezien is het belangrijk dat het genoeg oplevert om het bedrijf elders te kunnen vestigen, ook voor de 15 families die leven van het bedrijf.

Roland geeft aan meerdere ontwikkelaars te hebben gesproken. Wat aanspreekt in Wibaut is dat ze kleinschalig zijn en professioneel, en dat zij niet alleen gedreven zijn vanuit commercie. Roland noemt als voorbeeld 1828 (betaalbaar wonen voor jongeren tussen 18 en 28 jaar), wat een sociaal karakter heeft.

Ernest van der Meijde vertegenwoordigt Wibaut als projectontwikkelaar. Hij licht toe dat Wibaut zich richt op woningbouwprojecten en -concepten en graag een rol wil spelen voor doelgroepen zonder een geschikte woning. Met respect voor de omgeving en omwonenden. Participatie leidt in de meeste gevallen tot mooie resultaten. Soms moet het wel eens schuren en wrijven, en dat is

ook prima. Hij geeft aan dat er ook een financieel belang is; de businesscase moet sluitend zijn, anders kan het niet. Dat is in deze haalbaarheidsfase jongleren. Ernest constateert dat er veel betrokkenheid is en kijkt uit naar de sessies.

Niek geeft aan dat ze op Google ziet dat 1828 in Haarlem is en in de oriënterende fase en vraagt 'hoe leeft het daar in de buurt?' Ernest geeft aan dat ze bij alle projecten te maken hebben met weerstand. "Als er zo'n project start, komen er veel vragen en is er argwaan. Het is onze opgave om tijdens zo'n proces relaties en vertrouwen op te bouwen en te laten zien dat we doen wat we zeggen. Dat lukt ons bijna altijd, en soms (nog) niet."

Som Toohey vraagt om goede voorbeelden van projecten. [Deze voorbeelden zijn in de bijlage toegevoegd].

Eric de Winter, projectmanager bij Wibaut, is de spin in het web die alles gaat regelen als het zo ver is.

Mark van der Heide houdt zich als stedenbouwkundige bezig met de inrichting van de ruimtelijke omgeving voor deze locatie. Dat gaat over de positie van de gebouwen, de inrichting van de openbare ruimte, buitenruimte, etc.

Jeroen Atteveld, architect heren 5, vertelt dat zij met Wibaut *De Heeren in Santpoort-Noord* hebben gerealiseerd, waarbij de architectuur echt geworteld is op de locatie. Jeroen geeft aan dat ze veel onderzoek doen naar doelgroepen en kijkt vanuit de doelgroep naar de woningen die gebouwd gaan worden. Persoonlijk vindt Jeroen het leuk om in dit soort projecten een brug te bouwen tussen de verschillende ambities en een gedragen idee te ontwikkelen. Tot een ontwerp waarbij iedereen het gevoel heeft te hebben kunnen meedenken en waar iedereen trots op is.

Niels Timmer, architect, zal met Jeroen samenwerken aan dit project.

Jacqueline geeft aan dat er een woningzoekende zou deelnemen, die zich kort tevoren heeft afgemeld. Ernest geeft aan dat de insteek is om vanuit zoveel mogelijk invalshoeken aan tafel te zitten. Dus zou het goed zijn als de groep woningzoekenden ook vertegenwoordigd is. Dat kan ook op een andere manier worden ingevuld dan door één woningzoekende.

Frans Smits geeft aan dat zoals ze hierbij elkaar zitten ze heel goed weten wie de woningzoekende is. Hij vindt het vreemd dat er één woningzoekende is gevraagd, die alleen zichzelf vertegenwoordigt. Jacqueline geeft aan dat de woningzoekende zichzelf had aangemeld. Tevens geeft Frans aan dat we overeengekomen zijn dat alle opties open zijn.

Niek zegt dat er een woonbehoefteonderzoek is uitgevoerd in het kader van Entrada dat zegt dat eigenlijk aan alles behoefte is.

Michiel Bouman geeft aan dat hij het idee krijgt uit de plannen dat al bepaald is welke doelgroep hier komt wonen, namelijk starters. Ernest geeft aan dat er een plan is gemaakt op basis van starters, maar dat er tijdens dit proces opnieuw gekeken wordt naar de doelgroep. Het is de bedoeling daarover met elkaar van gedachten te wisselen.

Jolijn Goertz, communicatieadviseur De Wijde Blik, verzorgt de techniek en schrijft het verslag. Zij geeft aan dat deze sessies onderdeel zijn van het hele participatietraject dat De Wijde Blik voor Wibaut organiseert en dat haar belang niet zozeer het eindresultaat is, maar dat de sessies goed verlopen en dat iedereen zich gehoord voelt. En dat alles netjes wordt vastgelegd.

3. Vaststellen van de agenda

Jacqueline stelt de agenda vast.

4. Inventarisatie ieders belangen

Jacqueline nodigt de deelnemers uit niet alleen hun standpunten te benoemen, maar vooral hun belangen toe te lichten. Dan kunnen stedenbouwkundige en architect een betere vertaling maken.

Jacqueline deelt het procesvoorstel met de belangen, zoals opgesteld door Ans en Niek.

Hierop vult Hans aan dat vooral leefbaarheid in de Abeelstraat belangrijk is. Het is een woonerf waar je geen zoekverkeer wilt hebben, alleen bestemmingsverkeer. De lage parkeernorm maakt hem ongerust. Hij geeft aan dat het van belang is dat de waarde van hun vastgoed niet wordt aangetast (waardevast of waardevermeerderend). Verder geeft Hans aan dat het belangrijk is om een goede buur te zijn.

Joost geeft aan dat de groene uitstraling een reden is geweest om hier te komen wonen en dat het belangrijk is om dit te behouden. Het geeft rust en ruimte, een ontspannen gevoel. Lichtinval en privacy zijn ook belangrijk. Net als geen parkeeroverlast en een sterke gemeenschapszin: alle burens hebben goed overleg, weten elkaar te vinden en komen af en toe samen. Het moet niet anoniem zijn, diversiteit is belangrijk. Daarom is ook de continuïteit van de bewoners belangrijk.

Frans vult aan dat dit ook geldt voor de Rijksstraatweg; de nieuwe bewoners moeten net zo'n mix zijn als de huidige bewoners; jong, oud, gezin, alleenstaand. Geen vluchtige bewoning, zoals starters.

Aan de Rijksstraatweg 57-59 is een kantoorgebouw omgebouwd tot 13 studentenwoningen, vertelt Peter, en dat heeft de samenstelling van de buurt totaal veranderd en voor overlast gezorgd.

Jacqueline concludeert dat de deelnemers diversiteit willen en geen enclave met alleen maar dezelfde mensen.

Som geeft aan dat het belangrijk is om vanaf het begin een sterke VvE/ of verhuurder te hebben. Zodat er controle is op wat er gebeurt en wie er komt wonen. En dat mensen aanspreekbaar zijn op leefbaarheid. Hans geeft aan dat beheer en behoud belangrijk zijn voor een van de volgende sessies. Ook bijvoorbeeld van groen.

Jo geeft aan dat een gevarieerde doelgroep gewenst is, vanuit leefbaarheid. Op zich is er niets tegen een student, maar niet één groep studenten bij elkaar. Als bouwhoogte en volume min of meer gehandhaafd kunnen worden, heb je ook veel plek voor groen, dat zou de wens zijn van de Werkgroep Openbare Ruimte. Het belang is het prettige gevoel en de waardering die mensen hebben voor de locatie, plus de verbinding met de historie.

Ans vertelt dat veel mensen dit als een prettig gebied ervaren. Er wordt op en rond de Rijksstraatweg veel gewandeld; mensen vinden dit een prettig gebied om te zijn. Het dorps gevoel en de manier van samenleven, spreekt aan. Het zou helpen als de ontwikkeling hieraan bijdraagt.

Peter geeft aan dat voor De Kleine Kerk bereikbaarheid en parkeren belangrijk zijn. Zelf zoeken ze ook een huurder voor het kerkgebouw die bij de omgeving past. Dus ook geen activiteiten die overlast geven. Ze willen goede burens hebben en zijn.

Joop stelt dat je veranderingen toch niet kan tegenhouden. Meer bewoners betekent meer klanten, dat is van belang voor de winkeliersvereniging.

Niek wil nog graag benadrukken dat Duivendrecht een dorps oase is in een stedelijke omgeving. Dorps, maar niet bemoeizuchtig. Hierbij hoort weinig parkeren en weinig auto's. Oftewel, groen en kleinschalig. Stop de verdere verrommeling van het oude dorp Duivendrecht, geeft ze aan. De Bascule is bijvoorbeeld een schrikbeeld voor iedereen. De nieuwe ontwikkeling moet worden ingepast op een respectvolle manier. Niek voegt toe dat wat aansprak in het ontwerp van heren 5 is dat zij zich (als enige) hebben ingeleefd in de omgeving en geeft complimenten voor de inpassing die ze hebben gemaakt.

Jacqueline concludeert dat gemeenschapszin steeds terugkomt.

5. Afspraken privacy, gegevens, opnamen

- Alle dingen die van belang zijn die aan de orde moeten komen, komen in deze sessies aan tafel. Dat geldt voor de omwonenden, stichtingen én voor de ontwikkelaar en andere partijen. Dit is de virtuele tafel waar het gebeurt. Het is niet de bedoeling dat er parallelle sessies ontstaan;

- Dat doen wij in vertrouwen en met respect voor elkaar;
- Als er schetsjes worden voorgelegd, dan is het niet de bedoeling om dit met anderen te bespreken, behalve met jullie achterban;
- Alle deelnemers geven toestemming voor opname ten behoeve van verslaglegging;
- Niemand heeft bezwaar tegen het delen van contactgegevens. Jacqueline vraagt om hier zindelijk mee om te gaan.

Frans vraagt of Ernest het programma van wensen van de Groep RSW wil aannemen. Jacqueline zegt dat het belangrijk is dat er geen clubje is dat iets gaat regelen met Wibaut, en een ander clubje dus niet en stelt voor dat wat wordt aangeboden aan deze tafel wordt aangeboden. Ernest geeft aan de informatie graag te willen ontvangen. Jacqueline zorgt dat het als ingekomen stuk, ter kennisname aan de hele groep, wordt gedeeld.

6. Introductievraag aan expertgroep (Ernest van der Meijde)

Wat moet het resultaat zijn van de expertgroep, vraagt Jacqueline. Ernest: Ons belang is om een bijdrage te leveren aan de woningnood die we in Nederland hebben. Dat doen we door woningbouwprojecten te realiseren. We willen dat ze goed passen in de omgeving, dat ze breed gedragen worden, dat er in de projecten sociale samenhang ontstaat tussen bewoners, bij voorkeur voegen we deelvormen toe, we willen dat ze kwalitatief en duurzaam zijn. We willen hulp vragen bij: 1) geef ons mee wat jullie belangrijk vinden, wat jullie angsten en wensen zijn, en 2) kijk kritisch mee als we op basis daarvan in kaart brengen wat die wensen en weerstanden zijn, zodat we jullie goed begrepen hebben, en 3) kijk kritisch mee naar de ontwerpen waar we mee komen, zodat we stapje voor stapje tot het beste plan kunnen komen.

Joost vraagt welke beperkingen Wibaut ons oplegt en welke uitgangspunten er worden gehanteerd. Ernest: Het ontwerp van heren 5 is nu het meest concreet; financieel en qua stedenbouw/stijl. Maar dat hoeft het wat ons betreft niet te zijn. We moeten een haalbare businesscase maken. Dat is afhankelijk van wat woningen kosten om te bouwen en wat ze opleveren, en dat hangt weer van het ontwerp en het programma af. Elke keer als we weer aan de slag gaan met het ontwerp en de rekenmachine moeten we tot een haalbaar plan komen. En dat doen we op basis van jullie input.

7. Ontwerpateliers en samenwerking

Hans vraagt of er naast de inventarisatie van belangen ook een inventarisatie van de wensen komt. Jacqueline geeft aan dat dit onderdeel is van de volgende sessie op 6 mei, en licht dit toe aan de hand van onderstaand schema.

Van belangen naar uitgangspunten naar denkrichtingen (hebben we het goed begrepen als we dit of dat doen?) naar een schetsontwerp. Het is denkbaar dat er nog een sessie volgt.

Inventarisatie	Uitgangspunten	Denkrichtingen	Schetsontwerp
26 april	6 mei	25 mei	24 juni
TOELICHTING Belangrijke thema's, welke kennis is nodig?	TOELICHTING Kennis delen, principes bespreken	TOELICHTING Denkrichtingen bespreken.	TOELICHTING Vertaling naar schetsontwerp.

Michiel geeft aan dat vaag blijft hoe groot het wordt en wat het woonoppervlak is, terwijl het een essentieel uitgangspunt is, en vraagt of dit de volgende sessie wel wordt beantwoord.

Mark: We zullen de belangen proberen te vertalen naar ruimtelijke karakteristieken. Parallel daaraan proberen we het andere belang -een mooi nieuw woonmilieu voor de toekomstige bewoners- daaraan te spiegelen. We kunnen cijfers gaan roepen, maar je weet pas wat het betekent als we gaan ontwerpen. We zullen keuzes moeten gaan verkennen; wat betekent het ene voor het andere. We gaan niet op voorhand uit van een bepaald programma. Dat gaan we samen verkennen.

Ernest: We moeten een haalbaar project hebben, een bepaald rendement onderaan de streep, anders is er geen project. Wat dat behelst, is per ontwerp verschillend. Je kan iets maken wat meer opbrengt en minder kost, of andersom. Daarom moeten we echt met elkaar de zoektocht aangaan.

Jeroen vult aan dat ze wel 10 verschillende modellen hebben onderzocht, waarvan er één overbleef. Op die manier proberen zij zich te verplaatsen in de omgeving.

8. Terugkoppeling en vooruitblik

- Wibaut probeert het laatste woonbehoefteonderzoek van RIGO te achterhalen en vraagt RIGO om een toelichting te geven;
- Informatie vooraf delen is soms lastig, omdat de architect vaak tot het laatst nog zit te schetsen. Wat ter tafel komt, delen we

met elkaar. Daarna volgt gelegenheid om dit, inclusief de discussie, te delen ter bespreking met de achterban;

- Het verslag van iedere sessie volgt 4 tot 5 dagen na de sessie;
- De volgende keer zorgt Wibaut voor een update over de stand van zaken rond het Meering-terrein;
- De Wijde Blik deelt het verslag per mail samen met het procesvoorstel als ingekomen stuk;
- Ans deelt met De Wijde Blik een digitaal boek over Duivendrecht.

9. Afsluiting

Jacqueline bedankt de deelnemers voor hun aanwezigheid, inbreng en betrokkenheid. Ernest geeft aan vol vertrouwen en goede moed uit te kijken naar de volgende sessie.

Bijlage

Voorbeelden projecten van Wibaut

Mocht je meer willen weten over een van de projecten, dan kun je dit aangeven om toe te voegen als onderdeel aan een van de sessies met de expertgroep.

[De Scheepmaker, Harmenjansweg 85, Haarlem](#)

Binnenstedelijke ontwikkeling van appartementengebouw. Van veel weerstand naar breed gedragen plan en geen bezwaren.

[Vijverweg 14, Bloemendaal](#)

Op de locatie van een kerk ontwikkelden we een appartementengebouw. Het was een zeer intensief participatietraject met omwonenden uit alle windrichtingen met tegengestelde belangen. Uiteindelijk is er uit de participatie een plan gekomen waar consensus voor is ontstaan.

[De Heeren van Santpoort, Hoofdstraat, Santpoort-Noord](#)

Op de locatie van een vervallen garage ontwikkelden we –samen het heeren 5- 10 tweekappers. Middenin het dorp, waardoor de betrokkenheid van de burens en omwonenden groot was. Uiteindelijk zijn we in goed overleg met alle betrokkenen tot dit plan gekomen. Leuk detail is de architectuur die is gebaseerd op de zogenaamde Philips woning in Santpoort die in de jaren dertig van de vorige eeuw is gebouwd.

[Haarlem Buiten, Zuid Schalkwijkerweg 58, Haarlem](#)

Woonwijkje op een lastige plek in het buitengebied met veel betrokken en kritische omwonenden. De bouw is onlangs gestart na een zorgvuldig participatietraject en zonder bezwaren op het nieuwe bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

[Wonen in de Fonteinkerk, Fonteijnenburghlaan 1, Voorburg](#)

Plan voor de transformatie en deels sloop en nieuwbouw van een gedeelte van een monumentale kerk. In het participatietraject is door de omwonenden gesuggereerd om in plaats van naast de transformatie een tweede separaat appartementengebouw te maken een volume óp de kerk te ontwerpen. Dit plan is uiteindelijk zonder bezwaren vergund.